

Detaljplan för fastigheten Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4 inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning av bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2022-06-09 – 2022-06-30**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Samråd om detaljplan för Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4, Umeå kommun
Kommunens dnr BN-2018/01847

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning på bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

Planförslaget handläggs med standardförfarande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Förorenad mark

Det finns ett identifierat potentiellt förorenat objekt inom fastigheten som har placerats i branschklass 2, stor risk. Ett branschklassat objekt behöver inte vara förorenat, men det finns inte nog mycket information för att kunna utesluta det heller.

När en detaljplan antas ska det vara säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen från både miljö- och hälsosynpunkt. Eftersom området bland annat är ämnat för bostäder motsvarar marken inom hela planområdet känslig markanvändning. Av denna anledning krävs det en MIFO-inventering för att kunna bedöma om det finns risker för människors hälsa och miljön. Beroende på vad inventeringen visar kan det bara motiverat att gå vidare med en MIFO fas 2, vilket omfattar en översiktlig undersökning av området.

Buller

Det föreslagna planområdet är lokaliserat till ett bullerutsatt läge. Den bifogade bullerutredningen visar på överskridanden av riktvärden vid fasad närmast Kolbäcksvägen och busshållplatsen på Glimmervägen. En notering är att såväl Kolbäcksvägen som Glimmervägen som passerar planområdet har en höjdskillnad som gör att särskilt den tunga trafiken möjligen ger ifrån högre motorljud uppför backen än på plan väg. Det finns studier som tyder på att trafik i uppförbacke kan innebära någon/några dB högre ljudnivåer än vad som uppmäts på planmark. Har något sådan avvägning gjorts vid bullerberäkningarna? Något förslag på lösning av problemet med den särskilt bullerutsatta sidan närmast busshållplatsen föreslås inte. Eftersom det finns en konstaterad bullerproblematik är det viktigt att redan i detaljplaneskedet ha identifierat möjliga lösningar samt hur genomförandet av dessa garanteras. Det räcker inte med att endast säkerställa krav i form av högsta bullernivåer. I vissa fall kan en god lösning exempelvis kräva att ytor reserveras. Det är också viktigt vem som ska bekosta samt genomföra dessa åtgärder och att tydligt beskriva detta i avsnittet i planbeskrivningen som avser genomförandefrågor. Därför ska inför granskning möjliga alternativ till lösning på bullerproblematiken i denna del av planområdet beskrivas. Detta ska också om behov finns säkerställas med relevanta planbestämmelser så att bullerproblematiken i denna del av planen är möjlig att hantera vid exploatering med bostäder.

Råd enligt 2 kap. PBL – Allmänna intressen*God bebyggd miljö*

Av planbeskrivningen framgår att friyta omfattande cirka 1500 kvm möjliggörs på gårdsytan. Det har säkerställts med planbestämmelse att ytan inte får användas för parkering, vilket är bra. Det framgår dock inget avseende kvalitet på friytan. För att en yta ska bedömas vara en friyta krävs mer än att den inte bebyggs och inte får användas för parkering. Det framgår exempelvis inte hur mycket dagsljus som

kommer att tillgås på denna yta. Det framgår inte heller av beskrivningen att stor del av de ovan nämnda 1500 kvm troligen kommer att behöva användas för gångvägar inom fastigheten, så som redovisats på illustrationen i planbeskrivningen. På illustrationen redovisas dock inte de 50 kvm komplementbyggnader som är möjliga att uppföra på gårdsytan. Utöver dessa 50 kvm är det också möjligt att inom den korsmarkerade gårdsytan att bebygga med öppen area exempelvis skärmtak för cykelparkering, vilket inte detaljplanen begränsar. Planförslaget hindrar inte heller att gården byggs under med källare, vilket i så fall skulle begränsa möjligheten för träd att växa ovan denna.

Länstyrelsen anser att det hade varit fördelaktigt för förståelsen av vilken typ av boendemiljö som detaljplanen säkerställer om detta hade beskrivits tydligare. Detta innefattar även en beskrivning av de byggnadsvolymer som planförslaget möjliggör och hur dessa samspelar. På den kortaste sidan av gårdsytan är det exempelvis möjligt att bygga så nära som drygt 10 meter mellan de byggnader som placeras mitt emot varandra. Utöver detta kan även balkonger tillkomma, vilket krymper avståndet ytterligare.

Länstyrelsen anser att planförslaget inför granskning bör studera, beskriva samt reglera kvaliteter för boendemiljön tydligare. Detta speciellt med tanke på barnperspektiv, god bebyggd miljö och gestaltad livsmiljö. Även trygghetsfrågor bör belysas. Hur kommer det exempelvis att upplevas att bo i två flerbostadshus i ett område som för övrigt består av kontor, centrum och verksamheter? Närmaste befintliga bostadshus ligger på andra sidan Glimmervägen, nästan hundra meter bort. Längs Glimmervägen domineras stadsbilden av stora markparkeringar, vilket speciellt kvällstid kan upplevas ogästvänligt och otryggt för boende eller besökande som vistas där.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsplanerare Magnus Agnemo med planarkitekt Sara Stomfelt som föredragande.

Kommentar

Förorenad mark

Planbeskrivningen har omarbetats för att inkludera mer information kring föroreningshistoriken inom planområdet.

Buller

En ny bullerutredning (2023) har tagits fram inför granskningen och är bifogad till planhandlingarna. Bullerutredningen fastslår att riktvärden enligt trafikbullerförordningen kan klaras vid samtliga bostäder. Detta säkerställs i plankartan med bullerbestämmelsen [m].

God bebyggd miljö

Noterat. Alla illustrationer i planbeskrivningen redovisar möjlig utformning, vilket har förtydligats i figurtext. Planområdet ligger inom femkilometerstaden och kan ses som ett första steg i en större omvandling som översiktsplanen förespråkar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett på punkterna förorenad mark och buller.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar som matar fastigheter och en mobilsite inom berört detaljplaneområde.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova lägeskarta för nät på Glimmern 2 och del av Sofiehem 2.4



Figur 1. Karta från Skanovas yttrande.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats med att fastighetsägaren bekostar potentiell flytt av ledningar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

TRAFIKVERKET

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2022/73744, Samråd gällande detaljplan för Glimmern 2 och Sofiehem 2:4, Umeå kommun.

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

LUFTFARTSVERKET

Denna detaljplan innehåller inte byggnation högre än 20 meter över omgivande mark. Det är endast detaljplaner som innehåller byggnation högre än 20 meter över omgivande mark som skall remitteras till LFV. LFV har generellt inget att erinra mot byggnation som är lägre än 20 meter över omgivande mark. Enda undantaget från denna enkla regel är om LFV är arrendator eller fastighetsägare av fastigheten eller omgivande fastighet och så är inte fallet i detta ärende. LFV avskriver ärendet, svar utgår ej.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN*Yttrande*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning på bebyggelsen samt gaturum.

Planen medger bostäder i närheten av Europaväg 4, vilket skulle kunna medföra risker eller störningar i samband med trafikolyckor eller trafikbuller. Riskerna har hanterats med planbestämmelser inklusive var inom området bostäder får finnas.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden.

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Närhet till transportled för farligt gods

Den framtagna riskutredningen för Glimmern 2 m.fl. Tyréns 2020-11-19 har ej bedömt och redovisat behovet av ytterligare skadebegränsande åtgärder, utifrån topografi/landskapstyp kopplat till utformning av byggnader och miljöer, i tillräcklig omfattning. Riskutredningen följer därmed inte Länsstyrelsens *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019)*. Riskutredningen anger enbart de avståndskrav som redan anges i Länsstyrelsens riktlinjer utan att gå vidare och förhålla sig till om det krävs säkerhetshöjande åtgärder för att begränsa skador om en olycka med farligt gods skulle inträffa. I det utredningsunderlag som ligger till grund för Länsstyrelsens riktlinjer finns förtydliganden gällande detta som behöver beaktas. Riskutredningens utformning får till följd att planbeskrivningen enbart tar upp avståndskrav, vilka redan står i länsstyrelsens riktlinjer.

Det är inte tillräckligt att ange att skadebegränsande åtgärder kan vara motiverade. För att kommunen ska få något konkret beslutsunderlag från en särskild riskutredning behöver det, förutom att risknivån ska framgå, även framgå om skadebegränsande åtgärder är motiverade och varför samt vilka skadebegränsande åtgärder som krävs i så fall.

Utrymningsförutsättningar

Utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får tillämpas som en av utrymningsvägarna vid byggnader i verksamhetsklass 1 (exempelvis kontors- och bostadsbebyggelse). Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon.

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänst måste uppställningsplatser för bärbar stege/höjdfordon och eventuellt räddningsvägar anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från

varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livslängd.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna fallerar ofta i praktiken. Brandförsvaret rekommenderar att samtlig bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan medverkan från räddningstjänst.

Kommentar

Utrymme för uppställningsplatser och utrymningsvägar möjliggörs för i detaljplanen. Exakta lösningar redovisas i bygglovsskedet. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om friskluftsintag och utrymningsvägar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

LANTMÄTERI

Vid genomgång av planens samrådshandlingar har följande noterats:

Se över första meningen om Sofiehem 2:4 och förtydliga gärna att del av fastigheten i och med detaljplanen bör överföras till Glimmen 2.

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om berörda fastigheter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

UMEÅ ENERGI AB

Fjärrvärmeledningar

För information, urdrifftagen fjärrvärmekammare av betongkonstruktion berör byggrätten.

Elledning (Elnät)

Elnät har inget att erinra.

Bredbandsledning

Det finns en optoledning till byggnaden i fastighetens norra del, ledningen bör beaktas då läget på ledningen ligger närmast den del som ska bebyggas, inga synpunkter i övrigt.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB*Avfall och återvinning*

Säkerställ att hämtplatser och transportvägar uppfyller NOA, samt att vändmöjlighet/genomfart finns för sopbilen. I övrigt har Vakins Hushållsavfall inga övriga synpunkter så länge anvisningarna i gällande NOA följs.

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Kommentar*Avfall och återvinning*

Detaljplanen möjliggör för genomfart för sopbil.

Vatten och avlopp

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Kommunen delar PostNords synpunkter och bedömer att planförslaget inte hindrar PostNords arbete med standardisering av utdelning av post.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Byggnadshöjder, exploateringsgrad och egenskapsområden har uppdaterats.
- Utformning- och utförandebestämmelser har modifierats.

Planbeskrivningen har ändrats i följande avsnitt:

- Stads- och landskapsbild
- Förorenad mark
- Buller
- Farligt gods

Tillkommande/reviderade utredningar

- Bullerutredning (2023)

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Adrian Hammar som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Detaljplanering, Umeå kommun Mars 2024